Hypothek und Grundstücksmiteigentum

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde
an der Schlesischen Friedrich-Wilhelms-Universität
in Breslau
vorgelegt von

Ernst Sattig
Referendar beim Kammergericht

1933

Spezialdruckerei für Dissertationen Dr. Hermann Eschenhagen, KG., Ohlau i. Schl.

Gedruckt mit Genehmigung der juristischen Fakultät der Schlesischen Friedrich-Wilhelms-Universität Breslau

Referent: Prof. Dr. Theodor Süß

Korreferent: Prof. Dr. Hans Albrecht Fischer

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

MEINEN TANTEN
Berta und Gertrud Sattig in Glogau
in Dankbarkeit gewidmet!

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41543114_0107

Inhaltsverzeichnis.

Seite

A. Vorwort. 7

B. I. Sind reale und ideelle Teilung eines belasteten Grundstücks rechtlich gleichbedeutend? 10

Die verschiedenen Ansichten in Wissenschaft und Rechtsprechung.

1. Die Ansicht Stillschweigs. 10
2. Die Ungeteiltheitslehre. 12
3. Die Sachteilungslehre. 13
4. Die Rechtsteilungslehre. 18
5. Die Rechtsbelastungslehre. 21
6. Die Ansichten
   a) Leos. 24
   b) Biermanns. 25
7. Weitere Lösungsversuche
   a) aus § 864 Abs. 2 ZPO. 26
   b) aus der Selbständigkeit des einzelnen Miteigentümeranteils. 27
   c) aus der zwingenden Rechtsnatur der §§ 1132, 1114 BGB. 28

II. Schuld und Haftung im Hypothekenrecht. . . 30

1. Das Wesen der Sachhaftung. 31
2. Der Begriff der Pfandschuld. 33
3. Die sinngemäße Anwendung der Rechtsvorschriften über die Gesamthypothek bei ideeller Teilung eines belasteten Grundstücks. 40

C. Schlußwort. 43

Hypothek und Grundstücksmiteigentum.

A.

Seit etwa 50 Jahren haben Wissenschaft und Rechtsprechung in steigendem Maße einer Erscheinung im Rechtsleben Beachtung geschenkt, deren Häufigkeit bei dem seit dem Weltkriege schnelleren Fluß alles Lebens nur noch zugenommen hat: der Hypothek, die auf einem im Miteigentum nach Bruchteilen stehenden Grundstück lastet. Während die Praxis bei Untersuchung dieser Erscheinung sich naturgemäß in der Hauptsache darauf beschränkte, die Rechte des Gläubigers einer solchen Hypothek festzustellen, hat die Wissenschaft Wesen und rechtliche Natur dieser Hypothek zu ergründen versucht.

Gleichwohl muß es auffällig erscheinen, daß besonders die jüngeren höchstrichterlichen Entscheidungen zwar die Rechte des Hypothekengläubigers eindeutig festlegen und dabei dem allgemeinen Rechtsgefühl und den Interessen des Wirtschaftslebens gerecht werden, daß sie aber den Weg, der zu diesen Ergebnissen geführt hat, nicht oder doch nur unvollkommen aufzeigen. Namentlich das Reichsgericht hat in seinen Entscheidungen neuerdings davon abgesehen, einer der zu dieser Erscheinung Stellung nehmenden mannigfachen Theorien der Wissenschaft Folge zu leisten[1]). Wenn damit auch keine dieser Theorien eine offene Ablehnung erfahren hat, so hat doch die bei jeder streitigen Rechtsfrage vorhandene „überwiegende Meinung" hier die nicht unbeachtliche Gefolgschaft des Reichsgerichts und anderer Gerichte zu einem gewissen Grade, wenn nicht ganz, verloren. Damit ist aber ein neues, unsicheres Moment in dieses Rechtsgebiet hineingekommen, in dem sich die verschiedenen Ansichten im

---

[1]) Vgl. bes. die Entscheidungen vom 19. 12 1928, 9. 1. 1929 (RGZ. 123,74 = JW. 1929 S. 748, Aufw. Rspr. 1929, S. 197).

Laufe der Zeit klar herausgebildet hatten und die einzelnen Fronten sich deutlich abzeichneten.

Von besonderem Interesse erscheint aber das Verhalten des Reichsgerichts, will man es in Verbindung bringen mit dem in der heutigen Zeit verstärkten Bestreben, alte deutschrechtliche Gedanken in vermehrtem Umfange für das geltende Privatrecht wieder aufleben zu lassen. Diesen Bestrebungen, die mit der Schaffung des Bürgerlichen Gesetzbuches wieder besonders hervortraten, und die die leidenschaftlichen Mitarbeiter dieses Gesetzes in zwei große Parteien, in Germanisten und Romanisten spalteten, ist zumindest dann ihre Berechtigung zuzuerkennen, wenn es sich um das Hineinbringen alter deutschrechtlicher Gedanken in Rechtsgebiete handelt, die ohnehin nahezu vollständig dem alten deutschen Privatrecht entlehnt sind. Zu diesen Rechtsgebieten mit überwiegend deutschrechtlichem Ursprung gehört auch das dritte Buch des Bürgerlichen Gesetzbuchs, das Sachenrecht. Es liegt darum gerade für das Sachenrecht besonders nahe, zur Aufklärung rechtlicher Einrichtungen und Erscheinungen auf deren Ursprung im alten deutschen Privatrecht zurückzugehen oder dort Verwandtes aufzuzeigen. Oft erst findet so eine Erscheinungsform ihre natürliche und ungezwungene Erklärung. Auch für die hier behandelte Erscheinung schaffen, wie sich zeigen wird, deutschrechtliche Sätze und Gedanken die Klarheit, die andere, mitunter jeder natürlichen Auffassung der Dinge widersprechende Theorien nicht zu geben vermögen.

Die hier in den Vordergrund tretende Frage, der die ganze Erscheinung ihre wissenschaftliche Beachtung verdankt, läßt sich etwa folgendermaßen formulieren:

> Kann der Gläubiger einer Hypothek, die auf einem im Miteigentum nach Bruchteilen stehenden Grundstück eingetragen ist, wegen seiner Forderung Befriedigung wahlweise aus dem ganzen Grundstück und aus dem einzelnen Miteigentümeranteil suchen?

Wissenschaft und Rechtsprechung haben diese Frage teils bejaht, teils verneint, auch oft verschieden beantwortet, obwohl von gleichen Voraussetzungen ausgegangen wurde.

Ein Blick über die heute vorhandenen Lösungsversuche zeigt, daß die Beantwortung der Frage fast ausschließlich davon abhängig gemacht wurde, ob die Hypothek an einem im

Miteigentum stehenden Grundstück sich als eine Gesamthypothek auf den Anteilen der Miteigentümer darstellt oder nicht. Diejenigen, die das Vorhandensein einer Gesamthypothek annehmen, halten den Zugriff des Hypothekengläubigers auf den einzelnen Miteigentümeranteil für möglich, andere lehnen das Vorhandensein einer Gesamthypothek und damit die Möglichkeit eines Zugriffs ab. Eine vermittelnde Ansicht läßt die Frage, ob eine Gesamthypothek vorhanden ist, offen, entscheidet sich aber doch, ebenso wie das Reichsgericht, zu sinngemäßer Anwendung der Vorschriften über die Gesamthypothek.

Vor Untersuchung der hier behandelten Rechtserscheinung und Kritik der zahlreich vertretenen Ansichten in Wissenschaft und Rechtsprechung sei festgestellt, daß eine Hypothek auf zweierlei Weise auf einem im Miteigentum nach Bruchteilen stehenden Grundstück entstanden sein kann:

1. kann ein im Alleineigentum stehendes und mit einer Hypothek belastetes Grundstück nachträglich in die Hand von Miteigentümern gekommen sein,

2. können sämtliche Miteigentümer gemeinschaftlich an ihrem gemeinsamen Grundstück eine Hypothek bestellt haben (bzw. kann auf Grund eines vollstreckbaren Titels gegen sämtliche Miteigentümer eine Sicherungshyothek nach § 866 ZPO. eingetragen worden sein).

In beiden Fällen sind die rechtlichen Folgen die gleichen. Aus Zweckmäßigkeitsgründen ist jedoch von der ersten Möglichkeit auszugehen. Hier sind die Vergleichspunkte mit der körperlichen Teilung eines im Alleineigentum stehenden und mit einer Hypothek belasteten Grundstücks am augenfälligsten. Gerade diese Aehnlichkeit mit einer körperlichen Teilung wird hauptsächlich als Beweis dafür angeführt, daß sowohl bei realer als bei ideeller Geteiltheit des belasteten Grundstücks die Einzelhypothek sich in eine Gesamthypothek verwandelt hat und deren Regeln daher in allen Fällen gleichmäßig anzuwenden seien. Es ist also zunächst zu untersuchen, ob beide Teilungsarten sich als wesensgleich oder doch als wesensverwandt darstellen und somit die Anwendung derselben Gesetzesregeln gerechtfertigt ist.

B.

I. Wird ein mit einer Hypothek belastetes Grundstück körperlich geteilt, so entsteht allerdings eine Gesamthypothek im Sinne des §§ 1132 BGB. an den einzelnen Teilgrundstücken, denn diese können durch einen einseitig vorgenommenen Teilungsakt nicht von der Hypothekenhaftung frei werden. Die Hypothek besteht jetzt nicht mehr an einem einzelnen Grundstück, sondern an mehreren Grundstücken und ist damit zur Gesamthypothek geworden (§ 1132 BGB.). Der Hypothekengläubiger kann nach seinem Belieben sich wegen seiner Forderung aus jedem Teilgrundstück ganz oder nur zu einem Teil befriedigen.

Auf dieser Grundlage fußen die meisten Theorien. Teils wird versucht, den Beweis dafür zu erbringen, daß reale und ideelle Teilung eines Grundstücks im Verhältnis zur Hypothek gleichbedeutend sind und deshalb die gleichen Rechtsregeln anzuwenden seien; teils wird ganz allgemein gesagt, daß der Entstehung einer Gesamthypothek an den einzelnen Miteigentümeranteilen um so weniger etwas entgegenstehe, als nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch der Anteil eines Miteigentümers einem Grundstück gleichzustellen sei, und andererseits auch nicht gesagt werde, wann überhaupt eine Gesamthypothek entstehe[1]). Auch in der Rechtsprechung ist die Ansicht, daß alsdann eine Gesamthyothek an den einzelnen Miteigentümeranteilen entsteht, vertreten worden[2]). Eine ausreichende Begründung dafür findet sich jedoch nicht, oft wird nur auf die Unbilligkeit des entgegengesetzten Ergebnisses hingewiesen[3]).

1. Für die Entstehung einer Gesamthypothek bei ideeller Teilung des belasteten Grundstücks hat sich bis zu seinem im Jahre 1930 erfolgten Tode Stillschweig am lebhaftesten eingesetzt[4]). Seine Ansicht erfährt durch ihn zunächst eine mehr negative als positive Begründung. Er geht ebenfalls davon aus, daß diese Entstehungsart mit der Annahme einer Gesamthypothek nicht im Widerspruch steht und daß keine der

---

[1]) So inbes. Stillschweig S. 7 ff.; Schulz S. 81; Höchstädter S. 92 ff., der im wesentlichen auf Stillschweig Bezug nimmt; KRGR. § 1132 Anm. I.

[2]) So RGZ. 20,270; Gruch. 55,670; KGJ. 30 A 258; vgl. RGZ. 52,360.

[3]) Vgl. die viel zit. Entscheidung RGZ. 20,270.

[4]) Stillschweig aaO.

Rechtsvorschriften über die Gesamthypothek ihre Anwendung auf den vorliegenden Fall ausschließt, und kommt so zu dem Ergebnis[5]), daß die Hypothek, die auf einem im Miteigentum nach Bruchteilen stehenden Grundstück lastet, stets eine echte Gesamthypothek ist.

Seine Ansicht erfährt erst bei der Besprechung zweier Urteile des Reichsgerichts vom 19. 12. 1928 und 9. 1. 1929 eine positive Begründung[6]). Aus dem Wesen des Pfandrechts ergebe sich die Ungeteiltheit der Pfandhaftung; die Hypothek ergreife daher nach dem Grundsatz des römischen Rechts „pignoris causa indivisa est" ihren Gegenstand ganz und in allen dessen Teilen bis zur vollständigen Befriedigung des Gläubigers[7]). Deshalb hafte die Hypothek auch auf jedem realen oder ideellen Bruchteil des Einzelgrundstücks ganz.

Die Motive, auf welche Stillschweig Bezug nimmt[8]), um die Entstehung einer Gesamthypothek im vorliegenden Falle zu beweisen, stellen zwar den Grundsatz der Unteilbarkeit der hypothekarischen Haftung auf. Sie sagen, daß dieser Grundsatz sich namentlich dann betätige, wenn das belastete Grundstück oder ein mithaftender Gegenstand geteilt werde. Dabei gehen die Motive aber offensichtlich von einer realen Teilung der Sache aus. Denn § 1150, auf den sich Stillschweig ebenfalls bezieht, spricht ausdrücklich von einer „körperlichen Zerlegung". Selbst wenn man aber die Anwendbarkeit dieses Grundsatzes auch auf den Fall einer ideellen Teilung aus den Motiven herauslesen will, so ist doch der die Motive leitende Rechtsgedanke folgender: ein mitbelasteter Teil einer belasteten Sache kann durch einseitig vorgenommene Trennung nicht von der Pfandhaftung frei, das Recht des Pfandgläubigers nicht einseitig verschlechtert werden[9]). Soll das Recht des Pfandgläubigers sich auch auf den einzelnen Miteigentumsanteil erstrecken, so müßte dieser bereits v o r der ideellen Teilung im Pfandverbande, also mitbelastet gewesen sein.

Bei der körperlichen Teilung einer belasteten Sache ist zweifellos jeder einzelne neu entstandene Teil bereits vor der Teilung mitbelastet gewesen. Denn alle Teile zusammenge-

---

[5]) S. 13.
[6]) Vgl. JW. 1929, S. 857.
[7]) Vgl. Mot. III S. 668 § 1071.
[8]) Mot. III S. 668 § 1071; S. 805, S. 1150.
[9]) Vgl. auch Levy, S. 105.

nommen ergeben wieder das frühere Ganze. Hier sind also die einzelnen Teile im Verhältnis zum Ganzen artgleich. Die Entlassung auch nur eines dieser Teile aus dem Pfandverbande würde eine Minderung des Gegenstandes der Pfandhaftung bedeuten.

Dagegen erscheinen die einzelnen Miteigentumsanteile bei ideeller Teilung zunächst nicht ohne weiteres als mitbelastete Teile des belasteten Ganzen. Denn die Sache selbst ist durch diese Teilung äußerlich nicht berührt worden. Trotzdem wäre es natürlich möglich, daß beide Teilungsarten wesensgleich sind bis auf den einen Unterschied, daß bei der körperlichen Teilung die Geteiltheit äußerlich in Erscheinung tritt. Dann müßten beide allerdings die gleichen rechtlichen Folgen zeitigen.

2. Die reale und die ideelle Teilung sind jedoch zwei völlig verschiedene Rechtsinstitute. Gemeinsam ist beiden nur, daß etwas geteilt wird. Allerdings ist auch das, besonders in der älteren gemeinrechtlichen Lehre, im Hinblick auf das Miteigentum als eine Gemeinschaft nach Bruchteilen, bestritten worden. Es wurde behauptet, hier sei überhaupt nichts geteilt, der Begriff der Teilung widerspreche dem Wesen einer Gemeinschaft[10]). Dieser Gedanke eines ungeteilten Eigentums an der ganzen ungeteilten Sache ist aber nicht annehmbar. Es müßte dann, da die Gemeinschaft römischen Ursprungs keine Gemeinschaft zur gesamten Hand ist, jedem der Gemeinschafter das ganze ungeteilte Recht zustehen[11]). Die Summe der Rechtsstellungen der Gemeinschafter müßte dann notwendigerweise mehr ergeben, als ein Alleineigentümer haben würde[12]). Schon aus dem Wesen des Miteigentums folgt aber, daß die mehreren Miteigentümer zusammen nur so gestellt sein können, wie es ein Alleineigentümer wäre. Besonders aber an den Ergebnissen, zu denen die meisten Vertreter der Lehre von der Ungeteiltheit kommen, läßt sich das Unhaltbare dieser Lehre erkennen. Sie gelangen, da sie meist die

---

[10]) Vgl. hierzu bes. Dossmann S. 13 ff.; auch Engländer S. 143; Saenger S. 85 ff.

[11]) A. M. Saenger, der die Unteilbarkeit des Eigentumsrechts annimmt und zu dem Ergebnis kommt, daß das Eigentum an der Sache den Mitegentümern in ihrer Gesamtheit ungeteilt zusteht (S. 104 ff.).

[12]) Vgl. Engländer S. 40, Bem. 77.

Geteiltheit des Eigentumsrechts mangels Teilbarkeit gewisser Einzelbefugnisse ablehnen, zu dem Schluß, daß das Anteilsrecht des einzelnen Miteigentümers ein dingliches Recht an der Sache selbst sei. Das wäre richtig, wenn hierunter das Eigentum zu verstehen wäre. Indem sie das dingliche Recht aber als ein Mitgliedschaftsrecht aufgefaßt haben wollen, schaffen sie ein neuartiges Sachenrecht. Der Kreis der Sachenrechte ist aber ein geschlossener und kann nicht um ein neues dingliches Recht erweitert werden. Es geht darum nicht an, das Anteilsrecht als ein aus sachenrechtlichen und schuldrechtlichen Elementen zusammengesetztes Recht an der Sache zu bezeichnen und darauf die Rechtsvorschriften über das Eigentum nur entsprechende Anwendung finden zu lassen[13]). Heute wird die Ungeteiltheitslehre daher auch fast allgemein abgelehnt[14]).

Während also Einmütigkeit darüber herrscht, daß beim Miteigentum etwas geteilt sein muß, gehen bereits die Meinungen auseinander, was geteilt sein soll.

Eine der Ungeteiltheitslehre verwandte Ansicht, die trotz Ungeteiltheit der Sache und des Eigentums etwas geteilt sehen möchte, nimmt eine Geteiltheit des Wertes der Sache an[15]). Diese Wertteilungslehre mag volkswirtschaftlich richtig sein. Rechtswissenschaftlich läßt sich jedoch der Wert einer Sache nicht erfassen, geschweige denn teilen[16]). Aus dem gleichen Grunde ist die Ansicht Kohlers[17]) abzulehnen, der zwar nicht den Wert der Sache als geteilt ansieht, aber Geteiltheit ihrer Nutzkraft annimmt.

3. Größere wissenschaftliche Bedeutung kommt hingegen zwei weiteren Miteigentumstheorien zu: der Lehre, die beim Miteigentum die Sache selbst als geteilt ansieht (Sachteilungslehre), und jener, die eine Teilung des Eigentums an der gemeinschaftlichen Sache annimmt (Rechtsteilungslehre). Für die Frage, ob körperliche und ideelle Teilung wesensgleich

---

[13]) Dossmann S. 112.
[14]) Vgl. Kattausch S. 3; Gruenbaum S. 50.
[15]) Vgl. hierzu Dossmann S. 24.
[16]) Auch Kipp nahm in früheren Auflagen (vgl. S. 706 N 10) für das gemeine Recht Teilung des Wertes an. Er verwirft diese Ansicht aus ähnlichen Gründen. „Wertparzellen" kennt das Recht nicht.
[17]) S. 58.

sind und ob eine Gesamthypothek entsteht, wenn ein bisher im Alleineigentum stehendes, mit einer Einzelhypothek belastetes Grundstück in die Hand von Miteigentümern kommt, ist es von entscheidender Bedeutung, ob beim Miteigentum, wie bei körperlicher Teilung, die Sache selbst oder nur das Eigentum als geteilt anzusehen ist.

Es erhellt sofort, daß bei Annahme der Sachteilungslehre die ideelle Teilung der realen Teilung gleich erscheinen muß. In beiden Fällen ist es die Sache selbst, die in zwei oder mehrere selbständige Teile geteilt wird, es besteht also hier wie dort nicht mehr ein belastetes Grundstück, sondern eine Summe selbständiger, ebenfalls belasteter Grundstücksbruchteile: die notwendige Folge ist in beiden Fällen die Entstehung einer Gesamthypothek, da die einzelnen Teile bereits vor der Teilung dem Pfandverband angehört haben.[18])

Diese Lehre geht davon aus, daß das Eigentum als solches nicht geteilt werden könne, daß aber die Zerlegung einer Sache nicht sowohl in körperliche als in bloß gedachte Teile möglich sei. Die Folge einer solchen nur in der Vorstellung erfolgten Teilung sei mittelbar die Entstehung neuer selbständiger Eigentumsrechte der Miteigentümer an dem einzelnen Sachteil.[19]) Der Anteil des Miteigentümers ergreife nicht die ganze Sache, sondern nur einen rechtlich bestimmten, körperlichen Ausschnitt aus der Sache, den Sachbruchteil.[20])

Diese Ansicht stützen einige auf das Gesetz selbst. Besonders Maenner[21]) weist auf den Wortlaut der §§ 1095, 1106, 1114 BGB. hin, wo das Gesetz selbst von „Bruchteilen eines Grundstücks" spricht. Kipp beruft sich außerdem auf § 865 BGB., nach welchem der Besitz an dem Teil einer ungeteilten Sache möglich sei.[22]) Wenn es einen Besitz an einem solchen Teil gebe, dann müsse auch ein Eigentumsrecht daran möglich sein.

---

[18]) So von seinem Standpunkt aus durchaus folgerichtig Gruenbaum S. 76.

[19]) Vgl. hierzu Dossmann S. 31; Grimm S. 3; Engländer S. 134.

[20]) So Gruenbaum, S. 69, der weiter formuliert: „Der Anteil des Miteigentümers ist ein ausschließliches, unbeschränktes Recht am Sachbruchteil, ein beschränktes Recht nur inbezug auf die ganze Sache".

[21]) § 28 Anm. 5.

[22]) Kipp § 142 S. 707

Zuzugeben ist, daß das Bürgerliche Gesetzbuch an den genannten Stellen von „Bruchteilen eines Grundstücks" spricht. Allein lediglich aus der Ausdrucksweise des Gesetzes herleiten zu wollen, daß unter „Bruchteilen" nur Sachteile zu verstehen seien, ist nicht angängig. Das Gesetz hat hier keine einheitliche Ausdrucksweise. Es wechselt die Worte „Bruchteil" und „Anteil". Aus dem wechselnden Gebrauch dieser Worte kann aber ein besonderer gesetzgeberischer Wille nicht herausgelesen werden.

Einen solchen glauben einige insofern zu finden, als sie „Anteil" gleich Rechtsanteil oder Anteilsrecht setzen und unter „Bruchteil" den Teil einer Sache verstehen.[23]) Sie müssen aber selbst zugeben, daß bei Anwendung ihrer Formel (— wieder wegen des Wortlauts —) hinsichtlich des § 1114 einerseits und der §§ 1066, 1258 BGB. andererseits Schwierigkeiten entstehen. Es müßte alsdann in § 1114 eine Belastung der Sache, in den §§ 1066, 1258 aber eine Belastung des Rechts gemeint sein.

> „Indessen wird nirgends angenommen, daß beide Fälle verschieden zu behandeln sind; in beiden Fällen wird einheitlich entweder Sachbelastung oder Belastung des Miteigentumsrechts angenommen."[24])

Für eine solche unterschiedliche Auslegung des Gesetzes ist in der Tat kein Raum. Wenn das Gesetz aber von der Feststellung eines einheitlichen Begriffes abgesehen hat, seine Ausdrücke daher oft zufällig und der Sprache des täglichen Lebens nachgebildet sind,[25]) so muß keineswegs das Wort „Bruchteil", wo es im Gesetz vorkommt, notwendigerweise als Bezeichnung für „Sachteil" aufgefaßt werden.[26]) Eine Begründung n u r mit dem Wortlaut des Gesetzes muß stets bedenklich erscheinen. So ist mit Recht darauf hingewiesen worden[27]), daß auf diese Weise schon aus dem Wortlaut des § 984 BGB. die Teilbarkeit des Eigentums gefolgert werden könnte.

Auch die Beweisführung Kipps erscheint bedenklich und ist abzulehnen. Wenn schon nicht ohne weiteres einzusehen ist, daß die Möglichkeit des Besitzes an Teilen einer ungeteil-

---

[23]) Vgl. u. a. Gruenbaum, S. 29 ff.
[24]) Gruenbaum, S. 30.
[25]) Vgl. Schüler S. 2.
[26]) So auch Dossmann S. 23; Grimm S. 5; vgl. auch Levy S. 95.
[27]) Vgl. Dossmann S. 34; Levy, S. 95, Anm. 7.

ten Sache auch die Möglichkeit selbständigen Eigentums an diesen Teilen bedinge, so ist gerade für den Fall des § 865 BGB. die Aehnlichkeitsanwendung einer Rechtsvorschrift über den Besitz auf das Eigentum ausgeschlossen. Nach § 865 sind Teile einer Sache, insbesondere abgesonderte Wohnräume, zwar besitzfähig. Es ist daher der Besitz an einem Stockwerk als der Besitz an abgesonderten Wohnräumen sehr wohl möglich. Bei entsprechender Anwendung dieser Vorschrift auf das Eigentum käme man zu der Annahme eines Stockwerkeigentums. Ein solches kann es aber nach § 93 BGB. nicht geben. Lediglich das zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehende Stockwerkeigentum ist bestehen geblieben (Art. 182 EG. BGB.). Hieraus ergibt sich, daß man auf dem Umwege sinngemäßer Anwendung der Rechtssätze über den Besitz auf das Eigentum zu Ergebnissen gelangen kann, die in offenbarem Widerspruch zum Gesetz stehen.[28])

Um der Schwierigkeit auszuweichen, daß Körperliches nur körperlich geteilt werden kann, faßt Gierke die körperliche Sache nur als einen Inbegriff rechtlicher Beziehungen auf.[29]) Die Zerlegung dieses Inbegriffs in ideelle Teile ergebe dann unkörperliche Sachen, die beim Miteigentum den selbständigen Gegenstand des Eigentums bilden.

Gegen diese Auffassung ist zunächst einzuwenden, daß die Bezeichnung einer einzelnen körperlichen Sache als Inbegriff, noch dazu unkörperlicher Summanden, schon im Widerspruch zu den allgemeinen Denkgesetzen steht. Unter „Inbegriff" ist rein sprachlich nur eine Vielheit zu verstehen. Auch eine Vielheit abstrakter Begriffe kann hier zum Inbegriff werden. Handelt es sich aber um eine einzelne körperliche Sache, so kann diese jedenfalls nach der Auffassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht ohne weiteres Inbegriff sein. Nur eine Gesamtheit von Gegenständen, die im Verkehr, nach der Auffassung des täglichen Lebens, mit einem gemeinsamen Namen bezeichnet zu werden pflegt, kann hier Inbegriff sein. So spricht auch § 260 BGB. von einem „Inbegriff von Gegenständen". Sach- oder Rechtsgesamtheiten, Zusammenfassungen von Sachen oder Rechten, die wirtschaftlich eine Einheit bedeuten, sind hier Inbegriffe.[30])

[28]) So auch Grimm S. 4; Dossmann S. 35.

[29]) Gierke § 103 Anm. 39.

[30]) Vgl. auch in § 92 Abs. 2 BGB.: Warenlager oder sonstiger Sachinbegriff.

Selbst wenn man aber die Begriffsbestimmung des Bürgerlichen Gesetzbuchs beiseite und die einzelne körperliche Sache Inbegriff verschiedenster rechtlicher Beziehungen sein läßt, so kann doch ein Inbegriff jedenfalls nicht Gegenstand dinglicher Rechte sein. Selbst in den §§ 1085 ff. BGB., in denen die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Vermögen, also einem Inbegriff als Zusammenfassung von Sachen und Rechten zu einem Sondervermögen, geregelt ist, kann der Nießbrauch nur in der Weise bestellt werden, daß der Nießbraucher diesen an den einzelnen Gegenständen erlangt. Gegenstand eines Rechts können also nur körperliche Sachen oder Rechte[31]) sein. Es ist daher auch die weitere Folgerung Gierkes abzulehnen, daß beim Miteigentum ein unkörperlicher Sachteil Gegenstand des Eigentums ist. Eine unkörperliche Sache kann niemals das Objekt eines dinglichen Rechts sein.[32])

Da also beim Miteigentum die gemeinschaftliche Sache körperlich nicht geteilt ist, andererseits aber der Gedanke der Geteiltheit einer lediglich in der Vorstellungswelt bestehenden ideellen Sache als rechtlich nicht erfaßbar verworfen werden muß, so ist die Sachteilungstheorie abzulehnen.[33]) Die ideelle Teilung ist der realen nicht gleichzustellen. Damit entfällt die Begründung für diejenigen, welche bei Erwerb eines belasteten Grundstücks durch mehrere Miteigentümer die Entstehung einer Gesamthypothek als Folge einer Geteiltheit des Grundstücks annehmen. Das Ergebnis, eine Haftung des einzelnen Anteils für die ganze Hypothek, ließe sich nur dann aufrecht erhalten, wenn nachgewiesen werden kann, daß die Miteigentümeranteile, die also keine Sachteile sind, bereits vor der Veräußerung des Grundstücks an die Miteigentümer irgendwie Gegenstand der Hypothekenhaftung waren. Das kann aber nur der Fall sein, wenn die einzelnen durch die Teilung entstandenen Miteigentümeranteile der das ganze Grundstück belastenden Hypothek gegenüber nicht etwas vollkommen Neuartiges sind.[34])

---

[31]) Vgl. z. B. § 1273 ff.

[32]) So auch Grimm S. 6; ten Hompel S. 22.

[33]) So Doßmann S. 37; Grimm S. 7; Levy S. 95; Joerges, ZHR 51 S. 48; Endemann § 70 No. 1 b; Staudinger § 1008 Bem. 1; KRGR § 1008 Bem. 2 u. die überwiegende Meinung.

[34]) Vgl. Levy S. 93.

4. Die Anteile der Miteigentümer sind aber der das ganze Grundstück belastenden Hypothek gegenüber etwas ganz Fremdes, wenn beim Miteigentum eine Geteiltheit des Eigentumsrechts angenommen wird. Vom Standpunkt der Rechtsteilungslehre aus ist die gemeinschaftliche Sache selbst ungeteilt. Sie ist das die Gemeinschafter verbindende Moment.[35]) Dagegen ist das Eigentumsrecht als unter die Miteigentümer geteilt anzusehen. Die einzelnen Anteile sind einander und dem ganzen Eigentumsrecht gegenüber völlig wesensgleich, sie sind selbst Eigentum.[36]) Das Eigentumsrecht des Miteigentümers erstreckt sich, wie das ganze Eigentum vor der Teilung, auf die ganze ungeteilte Sache.[37])

Keinesfalls kann, wie Endemann meint,[38]) als Gegenstand dieses Eigentumsrechts der Rechtsanteil selbst gedacht werden. Wäre das richtig, so könnte das Eigentum an dem Anteil nur Volleigentum sein. Das führt zu unmöglichen Ergebnissen; denn da sich der Anteil auf die ganze Sache erstreckt, würde mithin mittelbar ein Volleigentum mehrerer an derselben Sache bestehen. Das ist aber rechtlich nicht denkbar.[39])

Der Auffassung Endemanns steht zudem der Wortlaut des Gesetzes entgegen. § 1008 BGB. spricht ausdrücklich von dem Eigentum mehrerer nach Bruchteilen an einer S a c h e. Auch die Motive[40]) bestimmen bereits, daß den beteiligten Miteigentümern das Recht nach Bruchteilen zustehe, und daß das Bruchteilsrecht keinesfalls als ein neben das Eigentum sich stellendes und dasselbe belastendes Recht anzusehen sei.[41])

Teilung des Eigentumsrechts ist gleichbedeutend mit einer Teilung des I n h a l t s des Eigentumsrechts[42]). Der Inhalt des Eigentumsrechts ergibt sich aus § 903 BGB. Danach ist das Eigentum dasjenige Recht, das eine Sache einer Person dergestalt unterwirft, daß diese mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung auf sie ausschließen

---

[35]) Vgl. Engländer S. 132.
[36]) Vgl. Staudinger § 1008 Bem. I, 1; Soergel, Vorbem. zu § 1008; Planck, Vorbem. 3 zu § 1008.
[37]) Joerges, ZHR 51, S. 49.
[38]) § 70 No. 1 a.
[39]) Vgl. hierzu Levy S. 95.
[40]) Mot. III, S. 434.
[41]) Mot. III, S. 438.
[42]) Vgl. Crome § 421 I.

kann. Sämtliche sich hieraus ergebenden Befugnisse sind unter die Miteigentümer geteilt.

Hier wird oft zwischen teilbaren und unteilbaren Befugnissen unterschieden und aus der Unteilbarkeit einzelner Befugnisse entweder die Unteilbarkeit des Eigentumsrechts angenommen, oder die Teilbarkeit der Hauptbefugnisse für die Annahme einer Geteiltheit des Eigentums als ausreichend erklärt.[43]) Besonders die Unteilbarkeit der Befugnisse des Eigentümers, sein Grundstück mit einem Erbbaurecht, einer Grunddienstbarkeit oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu belasten, wird als Beweis der Unteilbarkeit des Eigentumsrechts angeführt.[44])

Aber auch diese Belastungsbefugnisse sind in Wirklichkeit teilbar. Zwar kann der einzelne Miteigentümer an seinem Anteil, der ja in gewisser Beziehung wie ein Grundstück behandelt wird, oder an dem ganzen Grundstück ein Erbbaurecht oder eine Grunddienstbarkeit nicht bestellen. Wohl aber können alle Miteigentümer zusammen über das Grundstück in dieser Weise verfügen (§ 747 S. 2 BGB.). Indem alle Miteigentümer zusammen an dem gemeinsamen Grundstück ein Erbbaurecht oder eine Dienstbarkeit bestellen, handeln die Miteigentümer nicht etwa in der Weise nur als d e r Eigentümer, als hinsichtlich dieser Belastungen das Eigentum ungeteilt wäre. Es ist vielmehr in dieser gemeinschaftlichen Verfügung ebenfalls eine (mittelbare) Verfügung aller Gemeinschafter über ihre Anteile zu erblicken.[45]) Daß alsdann jeder einzelne Anteil mittelbar belastet ist, zeigt sich deutlich bei der Veräußerung der einzelnen Anteile. Erwirbt ein Dritter nach und nach sämtliche Miteigentumsanteile, so erhält er genau so das mit dem Erbbaurecht oder der Dienstbarkeit belastete Grundstück, als wenn er dieses durch gemeinschaftliche Verfügung sämtlicher Miteigentümer erworben hätte. Auch diese Verfügungsbefugnisse sind mithin als geteilt anzusehen und in dem einzelnen Miteigentumsanteil mitenthalten.

Trotz anerkannter Teilbarkeit des Eigentums ist diese Bruchteilung des Inhalts des Eigentumsrechts u. a. von Schüler abgelehnt worden[46]). Wäre der Inhalt geteilt, dann

---

[43]) Vgl. hierzu Doßmann S. 101; Grimm S. 24; Saenger S. 85 ff.
[44]) Vgl. Doßmann S. 68.
[45]) So auch Kattausch S. 19; Gruenbaum S. 57.
[46]) Vgl. S. 3.

könnte nicht von einem Eigentum des einzelnen Miteigentümers gesprochen werden; ein Eigentum mit geteilten Befugnissen sei unmöglich. Also könne sich die Bruchteilung des Rechts nur auf den Umfang des Rechts beziehen. Miteigentum sei also ein dem Rechtsumfange nach gebruchteiltes Eigentum mehrerer an einer Sache.

Mit der Aufstellung dieses Begriffs ist aber nur ein neuer Ausdruck gefunden worden. Denn auch der Umfang eines Rechts bedeutet dessen Befugnisse. Mit dem Begriff an sich weiß auch Schüler nichts anzufangen. Er selbst muß wieder auf die von ihm verworfene Geteiltheit des Rechtsinhalts zurückgreifen und erklärt an anderer Stelle als Voraussetzung eines rein ideellen Anteils die Bruchteilung aller Eigentumsbefugnisse[47]).

Es ist also festzustellen: Beim Miteigentum ist die gemeinschaftliche Sache selbst in keiner Weise geteilt, weder körperlich noch auch bloß gedacht. Geteilt ist vielmehr das Eigentumsrecht. Jeder Anteil eines Miteigentümers ist ein Bruchteil des Eigentums und wird rechtlich ebenso behandelt wie das Alleineigentum[48]).

Mit dieser Feststellung beantwortet sich die Frage, ob durch ideelle Teilung eines Grundstücks der Gegenstand der Hypothekenhaftung unmittelbar betroffen wird. Die vom Alleineigentümer bestellte Hypothek belastete das reale Grundstück als solches. Dieser Gegenstand der Pfandhaftung ist aber durch die Entstehung von Miteigentum in seinem Bestande überhaupt nicht berührt worden, da lediglich das Eigentum geteilt wurde. Die einzelnen neu entstandenen Miteigentumsanteile sind der das ganze Grundstück belastenden Hypothek gegenüber etwas Fremdartiges. Die Hypothek kann sich infolgedessen nicht auf Grund der bloßen Entstehung von Bruchteilsmiteigentum auf die Anteile erstrecken; insbesondere aber ist die Entstehung einer Gesamthypothek damit ausgeschlossen[49]).

---

[47]) S. 72.

[48]) So die überwiegende Meinung; vgl. insbes. Staudinger § 1008 Bem. I, 2; Soergel Vorbem. zu § 1008; KRGR § 1008 Bem. 2; Planck Vorbem. 3 zu 1008; Kretzschmar § 1008 Bem. 1; Joerges ZHR 51, S. 80; Levy S. 95; RG in JW 1910 S. 473 = Seuff. Bl. 1911 Seite 127.

[49]) So die überwiegende Meinung; bes. KG Beschl. v. 14. 6. 28 (Recht 1928 S. 586 No. 2265), das damit von seiner bisherigen An-

5. Allerdings ließe sich die Annahme einer Gesamthypothek von einem anderen Standpunkt aus rechtfertigen. Mit der Feststellung, daß die Hypothek das Grundstück selbst belastet, daß aber geteilt lediglich das Eigentum wird, konnte nachgewiesen werden, daß eine Gesamthypothek nicht entstanden ist. Der Entstehung einer Gesamthypothek stünde aber dann nichts mehr im Wege, wenn man als von der Hypothek belastet nicht das Grundstück als solches, sondern das Eigentum an dem Grundstück ansieht. Dann würde eine Teilung des belasteten Eigentums stattfinden; jeder Miteigentumsanteil wäre alsdann in der Tat schon vor der Teilung Gegenstand der Hypothekenhaftung gewesen. Die einzelnen Teile müßten für die Hypothek haften, da ihr Ausscheiden eine Verringerung des belasteten Gegenstandes bedeuten würde. Mit der Entstehung von Miteigentum müßte also zwangsläufig eine Gesamthypothek entstehen.

Die Ansicht, daß mit der Hypothek belastet nicht das reale Grundstück als solches, sondern das Eigentum ist, vertritt neben anderen Kretzschmar[50]). Er meint, der Ausdruck „belasten" sei lediglich bildlich zu verstehen. Es solle damit die dingliche Wirkung der Hypothek, ihre Wirksamkeit gegenüber jedem Rechtsnachfolger des Bestellers im Eigentum zum Ausdruck gebracht werden. Gegenstand der so verstandenen Belastung sei nicht das Grundstück, sondern das Eigentum daran. Dagegen könne auch nicht eingewandt werden, daß der Hypothekengläubiger in der Lage sei, aus einem aufgegebenen Grundstück seine Befriedigung zu suchen. Denn hier richte sich die Hypothek ebenfalls gegen das Eigentum, und zwar mittelbar gegen das des aneignungsberechtigten Fiskus.

Kretzschmar zieht jedoch aus diesen Erwägungen nicht den Schluß für den vorliegenden Fall, der doch so naheliegend erscheint. Obwohl er früher selbst die Ansicht vertreten hatte, daß aus der Einzelhypothek bei Uebergang des Grundstücks in das Miteigentum mehrerer eine Gesamt-

---

sicht (vgl. KGJ 30 A 258) abweicht; vgl. ferner Lang S. 255; Levy S. 99; Predari § 49 Bem. 5; Goldmann-Lilienthal § 72 Anm. 26; A. M. Stillschweig S. 7 ff; Schulz S. 81; Höchstädter S. 92 ff, der im wesentlichen auf Stillschweig Bezug nimmt; KRGR § 1132 Anmerkung I.

[50]) JW 1915, S. 773.

hypothek entsteht[51]), gelangt er trotz seiner Ausführungen über Belastung und Teilbarkeit des Eigentums überraschenderweise zu einem entgegengesetzten Ergebnis. Um zu diesem Schluß kommen zu können, zerpflückt Kretzschmar den rechtlichen Inhalt sowohl des Miteigentums als des Alleineigentums. Er stellt hierbei Unterschiede fest, die das Miteigentum im Verhältnis zum Alleineigentum für Belastungen als etwas ganz Andersartiges erscheinen lassen.

Auf diese Unterscheidung braucht hier nicht näher eingegangen zu werden[52]). Denn schon die Ansicht Kretzschmars, daß den Gegenstand des Rechtsverkehrs allein die subjektiven Rechte bilden, ist nicht annehmbar. Das Angreifbare seiner Meinung zeigt bereits der Versuch, die Befriedigung des Hypothekengläubigers aus einem herrenlosen Grundstück als mittelbar ebenfalls gegen das Eigentum gerichtet zu erklären.

Nach § 928 Abs. 2 BGB. hat der Fiskus ein Recht zur Aneignung aufgegebener Grundstücke. Eigentümer des Grundstücks wird der Fiskus erst, wenn er als solcher im Grundbuch eingetragen worden ist. Bis dahin hat er also lediglich das Aneignungsrecht. Man kann aber nicht sagen, daß der Aneignungsberechtigte zugleich mittelbarer Eigentümer ist. Folgerichtig hätte Kretzschmar höchstens sagen können, daß das Aneignungsrecht des Fiskus an die Stelle des aufgegebenen Eigentums tritt. Sämtliche Belastungen des Eigentumsrechts würden dann Belastungen des Aneignungsrechts sein. Dann müßte allerdings der Hypothekengläubiger in der Lage sein, unmittelbar gegen den Fiskus zu klagen. Das ist aber unzulässig: § 58 ZPO. bestimmt ausdrücklich, daß in einem solchen Falle die Klage gegen einen vom Vorsitzenden des Prozeßgerichts zu bestellenden Vertreter zu richten ist. Diese Vorschrift wäre völlig gegenstandslos, wenn die Möglichkeit bestände, sofort gegen den Fiskus als den mittelbaren Eigentümer des Grundstücks vorzugehen[53]).

Das Eigentum, das der Fiskus mit der Eintragung in das Grundbuch erwirbt, ist ferner kein abgeleitetes, son-

[51]) Vgl. a.a.O. S. 771.

[52]) Ein Unterschied zwischen Alleinrecht und Anteilsrecht besteht nicht; vgl. Oertmann Vorbem. 3 zu § 741.

[53]) So auch Gruenbaum S. 23.

dern ein vollkommen neues Eigentumsrecht[54]). Als solches müßte es aber völlig lastenfrei sein. Es müßte auch hier wieder das neue Eigentum als dinglicher Ersatz für das aufgegebene aufgefaßt werden, um überhaupt die Möglichkeit einer Klage gegen den Fiskus zu rechtfertigen.

Daß das Eigentum nicht Gegenstand einer Belastung ist, folgt aus folgender Erwägung: sowohl das Eigentumsrecht als die Pfandrechte gehören dem Kreis der Sachenrechte an; alle diese Sachenrechte beziehen sich aber, wie schon ihr Name zum Ausdruck bringt, auf Sachen. Sowohl das Eigentum als die Hypothek erstrecken sich also auf das Grundstück selbst. Ist ein Grundstück mit Hypotheken belastet, dann kann man höchstens sagen, daß diese beschränkten Sachenrechte dem Eigentumsrecht dem Range nach vorgehen[55]). Daraus ergeben sich allerdings gewisse Verpflichtungen des Eigentümers[56]). Keineswegs kann aber daraus eine Belastung des Eigentumsrechts selbst gefolgert werden. Der Eigentümer ist nach wie vor in der Lage, innerhalb der Grenzen der §§ 903 ff BGB. mit dem Grundstück zu verfahren. Insbesondere ist er durch die beschränkten Sachenrechte nicht gehindert, das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder aufzugeben.

Aber gerade die Möglichkeit, das „belastete Eigentum" aufzugeben, und die trotzdem zulässige Befriedigung aus dem herrenlosen Grundstück muß vom Standpunkt Kretzschmars aus äußerst widerspruchsvoll erscheinen. Es müßte folgerichtigerweise ein Aufgeben des Eigentumsrechts nur mit Zustimmung des Hypothekengläubigers möglich sein. Eine solche Zustimmung ist allerdings in § 876 BGB. zur Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück, das mit dem Recht eines Dritten belastet ist, erforderlich. Diese Vorschrift entspricht den §§ 1276 und 1071 BGB., nach welchen Rechte, an denen ein Pfandrecht oder Nießbrauch besteht, nur mit Zustimmung des Pfandgläubigers oder Nießbrauchers aufgehoben werden können.

Der Grundgedanke dieser beiden Rechtsvorschriften ist der: Pfandrecht und Nießbrauch sind hier als Belastungen

[54]) So die überwiegende Meinung; statt aller Planck § 928 Bem. 4.

[55]) Vgl. Gruenbaum S. 28.

[56]) Vgl. z. B. §§ 1133—1135 BGB.

eines Rechts auf dessen Bestand angewiesen; kommt das belastete Recht in Wegfall, so müssen zwangsläufig dessen Belastungen erlöschen. Eine solche Verquickung besteht aber im Verhältnis von Eigentum und Hypothek nicht. Denn der Hypothekengläubiger geht durch den Untergang des Eigentums keineswegs seiner Rechte verlustig. In § 876 BGB. ist daher bei richtiger Auslegung unter „Recht an einem Grundstück" nur ein beschränktes dingliches Recht, nicht aber das Eigentum zu verstehen. Andernfalls wäre das Fehlen einer entsprechenden Bestimmung für bewegliche Sachen unverständlich. Gerade daraus aber, daß das Gesetz Pfandrecht und Nießbrauch an Rechten einer besonderen Regelung unterzieht, muß geschlossen werden, daß Rechte an Rechten Ausnahmefälle darstellen; wären die Sachenrechte ebenfalls Rechte an Rechten, so wäre eine Unterscheidung überhaupt überflüssig. Es ist darum nicht richtig, wenn Kretzschmar[57]) diese Rechte an Rechten zur undurchbrochenen Regel erhebt und die subjektiven Rechte auch dann den Gegenstand des Rechtsverkehrs bilden läßt, wenn es sich um Sachen handelt.

Es ist demnach festzustellen: Belastet mit der Hypothek ist nicht das Eigentumsrecht, sondern das Grundstück selbst[58]). Es ist darum auch nicht möglich, für den vorliegenden Fall die Entstehung einer Gesamthypothek vom Standpunkt einer Rechtsbelastung aus zu rechtfertigen.

6a) In diesem Zusammenhange ist die eigenartige, mehr rechnerische als rechtliche Begründung zu erwähnen, die Leo dafür gibt, daß bei Entstehung von Miteigentum eine Gesamthypothek niemals entstehen kann[59]). Der Bruchteil eines Grundstücks wie eines sonstigen Rechts sei ein verkleinertes Abbild des Ganzen; die Einzelteile zusammengefügt müßten das Ganze unverändert ergeben. In jedem einzelnen Bruchteil seien die Rechte und Lasten des Ganzen enthalten. Aber so wie dem Miteigentümer das Eigentum nur zum entsprechenden Teil zustehe, so sei es auch mit sonstigen Rechten und Lasten der Fall. Auf dem halben Eigentumsanteile könnten deshalb die Hypotheken folge-

[57]) a.a.O. S. 773.
[58]) Vgl. Levy S. 93; Dümchen S. 412.
[59]) Vgl. S. 263.

richtigerweise auch nur zur Hälfte lasten. Leo erklärt, daß seine Beweisführung sich allerdings nicht auf positive Rechtssätze und Gesetzesbestimmungen stützen könne[60]). Dafür versucht er aber an Hand einer Menge von Zahlenbeispielen das Unmögliche der Haftung eines einzelnen Miteigentümeranteils für die ganze Hypothekenforderung nachzuweisen.

Das Widerspruchvolle, das Leo gerade darin zu finden glaubt, daß ein Miteigentümeranteil möglicherweise für eine seinen Wert um ein Vielfaches übersteigende Hypothekenforderung haften soll, erklärt sich aber bei Betrachtung der realen Teilung eines belasteten Grundstücks wie aus dem Rechtsgedanken der Gesamthaftung überhaupt. Auch bei körperlicher Teilung eines Grundstücks kann es vorkommen, daß ein verhältnismäßig kleiner Bruchteil für eine sehr hohe Hypothekenforderung haften muß. Hier ist es auch nicht so, daß dieser kleine Bruchteil nur im Verhältnis seines Wertes für die Hypothekenforderung haftet. Auch ist nicht der Wert einer Sache belastet, sondern die Sache selbst. Es kann sehr wohl möglich sein, daß ein Grundstück von Haus aus bereits über seinen Wert belastet ist, bevor überhaupt eine reale Teilung vorgenommen wird. Ein auch noch so großes Mißverhältnis zwischen dem Wert des einzelnen Miteigentümeranteils und der Hypothekenforderung kann daher das Nichtentstehen einer Gesamthypothek niemals beweisen[61]).

b) Eigenartig verhält sich aber auch Biermann zu der Frage, welchen Einfluß die Entstehung von Miteigentum auf die am Grundstück bestehende Hypothek hat[62]).

Er unterscheidet hier zwei verschiedene Entstehungsmöglichkeiten des Miteigentums: den Fall, daß der Alleineigentümer des belasteten Grundstücks Bruchteile desselben an andere Personen veräußert, also selbst Miteigentümer wird, und den Fall, daß das ganze Grundstück in das Miteigentum mehrerer fremder Personen gelangt. Es soll dann im ersten Falle eine Gesamthypothek zur Entstehung gelangen, während im zweiten Falle die Hypothek eine Einzelhypothek bleibt.

---

[60]) a.a.O. S. 264.
[61]) Gegen die Ausführungen Leos auch Biermann § 1132 Anm. 1.
[62]) Biermann a.a.O.

Eine Begründung für diese Unterscheidung gibt Biermann nicht. Es ist auch kein Grund abzusehen, warum die beiden Fälle rechtlich verschieden behandelt werden müßten. Offensichtlich beruht seine Ansicht auf einer unrichtigen Auslegung der Entscheidung des Kammergerichts vom 9. 3. 1905[63]). Hier ist entschieden worden, daß die bisherige Einzelhypothek zur Gesamthypothek wird, wenn der Alleineigentümer Bruchteile des belasteten Grundstücks an andere Personen veräußert. Die Entstehung einer Gesamthypothek aber davon abhängig zu machen, ob der Alleineigentümer einen Bruchteil zurückbehält oder nicht, kann nicht im Sinne dieser Entscheidung liegen[64]). Das Kammergericht sagt selbst[65]):

> „Der Fall liegt analog dem der Entstehung einer Gesamthypothek zufolge der Zerteilung eines mit einer Hypothek belasteten Grundstücks in mehrere selbständige reale Teile."

Hier entsteht aber eine Gesamthypothek, gleichgültig, ob der Alleineigentümer einen Grundstücksbruchteil zurückbehält oder ob sämtliche Teile in fremde Hände kommen. Die Rechtsfolgen müssen daher auch in jedem Falle der Entstehung von Miteigentum die gleichen sein.

7a) Wenn also die Möglichkeit einer wahlweisen Befriedigung des Hypothekengläubigers aus dem belasteten Grundstück oder einem einzelnen Miteigentümeranteil sich nicht aus der Entstehung einer Gesamthypothek herleiten läßt, so finden sich in Lehre und Rechtsprechung noch weitere Auffassungen, die diese Möglichkeit begründet erscheinen lassen. Sehr häufig ist die Ansicht vertreten, es folge bereits aus § 864 Abs. 2 ZPO., daß sich der Gläubiger einer am ganzen Grundstück bestellten Hypothek auch an einen einzelnen Miteigentümeranteil halten könne[66]).

Diese Auffassung muß abgelehnt werden. Allerdings heißt es in § 864 Abs. 2, daß die Zwangsvollstreckung in

---

[63]) KGJ 30 A 258.
[64]) So auch Güthe-Triebel § 49 Bem. 3 I.
[65]) A 260.
[66]) So Heinsheimer S. 32; Meikel S. 350; Biermann § 1132 Bem. 1 a; Kretzschmar § 1132 Bem. 1 c; Stein-Jonas § 864 Bem. II; KRGR § 1132 Bem. 4 für den Fall, daß mehrere Miteigentümer eine Hypothek am ganzen Grundstück bestellen.

den Bruchteil eines Grundstücks zulässig ist, wenn dieser in dem Anteil eines Miteigentümers besteht. Diese Vorschrift regelt aber nur eine Voraussetzung der Zwangsvollstreckung in den Bruchteil eines Grundstücks. Dieser muß in dem Anteil eines Miteigentümers bestehen oder der Anspruch des Gläubigers sich auf ein Recht gründen, mit welchem der Bruchteil als solcher belastet ist. Ein zur Vollstreckung geeigneter Titel ist aber die erste Bedingung jeder Zwangsvollstreckung. Die Voraussetzungen für die Erlangung eines solchen Titels sind jedoch hier nicht geregelt. Auch kann aus § 864 Abs. 2 nicht entnommen werden, ob auch ein zur Zwangsvollstreckung in das ganze Grundstück geeigneter Titel zur Vollstreckung in einen einzelnen Anteil berechtigt.

§ 864 Abs. 2 ZPO. verdankt seine Entstehung dem § 1114 BGB. Dieser läßt die Belastung eines Grundstücksbruchteils mit einer Hypothek auch nur dann zu, wenn der Bruchteil in dem Anteil eines Miteigentümers besteht. Lediglich um eine Uebereinstimmung mit dem BGB. herzustellen, ist die Zwangsvollstreckung in einen Grundstücksbruchteil ebenfalls nur dann für zulässig erklärt worden, wenn dieser in dem Anteil eines Miteigentümers besteht oder selbständig belastet ist[67]). Wer aber berechtigt ist, Befriedigung aus einem Miteigentümeranteil zu suchen, das ergibt sich nicht aus der prozeßrechtlichen Vorschrift des § 864 Abs. 2, sondern ist nur an Hand der privatrechtlichen Bestimmungen zu entscheiden. Es kann darum keineswegs gesagt werden, daß sich bereits mit jener prozeßrechtlichen Bestimmung die Möglichkeit, einen einzelnen Miteigentümeranteil in Anspruch zu nehmen, begründen lasse.

b) Eine andere, weniger vertretene Ansicht besagt, daß aus der „Selbständigkeit" des Miteigentumsanteils hervorgehe, daß eine an einem ganzen Grundstück bestehende Hypothek ohne weiteres jeden einzelnen Miteigentümeranteil belaste[68]).

---

[67]) Vgl. hierzu Levy S. 104.

[68]) Vgl. RG in JW 1910 S. 473 = Seuff. Bl. 1911 S. 127; KRGR § 1008 Bem. 4, beide für den Fall, daß mehrere Miteigentümer eine Hypothek am ganzen Grundstück bestellen; (in § 1132 Bem. 4 wird dasselbe Ergebnis aus § 864 Abs. 2 ZPO gefolgert; in § 1132 Bem. 1 ist für den vorliegenden Fall die Entstehung einer Gesamthypothek angenommen).

Daß der einzelne Anteil rechtlich selbständig ist, ist an sich richtig. Das ergibt sich besonders aus § 1114 BGB., wonach der Anteil selbständig belastet werden kann. Auch sonst wird er ganz wie ein Grundstück behandelt: er muß im Grundbuch eingetragen sein (§ 48 GBO.), und die Veräußerung des Anteils muß in den Formen der §§ 925 ff BGB., also durch Auflassung und Eintragung in das Grundbuch, erfolgen.

Warum aber aus dieser Selbständigkeit folgen soll, daß der einzelne Anteil für die am ganzen Grundstück bestellte Hypothek haftet, ist nicht einzusehen. Mit demselben Recht hätte aus dem Begriff der Selbständigkeit gerade das Gegenteil gefolgert werden können. Insbesondere kann auch nicht eine Haftung des selbständigen Anteils aus Gründen gerechtfertigt werden, wie sie in den §§ 1120—1131 BGB. enthalten sind. Hier handelt es sich um Gegenstände, deren Haftung für die Hypothek sich erklärt, weil sie zum Grundstück in besonderen rechtlichen oder wirtschaftlichen Beziehungen stehen. Solche Beziehungen zum Grundstück weist der Miteigentümeranteil aber nicht auf. Seine Beziehungen zum Grundstück sind vielmehr gänzlich anders geartet, da er selbst ein dingliches Recht, Eigentum, daran ist.

Ganz besonders aber kann die Selbständigkeit des Anteils keinen Anlaß geben, den § 1131 BGB. entsprechend anzuwenden: wird der Miteigentümeranteil auch in gewisser Hinsicht wie ein selbständiges Grundstück behandelt, so ist doch dem belasteten Grundstück keineswegs ein neues Grundstück zugeschrieben worden, auf das sich die Hypothek erstrecken könnte. § 1131 verlangt vielmehr, daß das belastete Grundstück, so wie es äußerlich in Erscheinung tritt, um einen ebenfalls äußerlich sichtbaren Teil vergrößert wird. Eine solche nach außen in Erscheinung tretende Erweiterung des Haftungsgegenstandes tritt aber nicht ein, wenn durch ideelle Teilung Miteigentümeranteile entstehen.[69]) Es geht darum nicht an, aus der „Selbständigkeit" des einzelnen Anteils irgendwelche Folgerungen für sein Verhältnis zu der das ganze Grundstück belastenden Hypothek zu ziehen.

c) Eine weitere, aus dem allgemeinen Rahmen heraustretende und ein wenig primitive Beweisführung gibt Meyer[70]).

[69]) Vgl. Levy S. 100.
[70]) S. 287.

Er geht davon aus und begründet die Anwendung der Vorschriften über die Gesamthypothek im vorliegenden Falle damit, daß die Bestimmungen der §§ 1132, 1114 BGB. zwingenden Rechts seien. Das ist an sich richtig. Damit kann auch bewiesen werden, daß stets eine Gesamthypothek vorliegen muß, wenn für eine Forderung eine Hypothek an mehreren Miteigentümeranteilen besteht. Für den Fall aber, daß ein von einem Alleineigentümer belastetes Grundstück in die Hand von Miteigentümern kommt, ist für die Entstehung einer Gesamthypothek durch den Hinweis auf die Natur jener Rechtsvorschriften nichts bewiesen. Denn hier wird weder an dem Bruchteil eines Grundstücks eine Hypothek bestellt (§ 1114), noch steht fest, ob für dieselbe Forderung eine Hypothek an mehreren Anteilen besteht. Dieser Nachweis soll ja erst geführt werden.

Die bisherige Untersuchung hat also gezeigt, daß die später entstandenen Miteigentümeranteile als solche unmittelbar nicht der bereits bestehenden Hypothek haften, daß insbesondere aus der Einzelhypothek keine Gesamthypothek wird. Aus ihr folgt weiter, daß auch dann eine Gesamthypothek nicht vorhanden sein kann, wenn sämtliche Miteigentümer gemeinschaftlich an ihrem gemeinsamen Grundstück eine Hypothek bestellen. Denn auch hier müßte, da über die einzelnen Anteile von den Gemeinschaftern unmittelbar nicht verfügt worden ist, ihre Entstehung mittelbar auf dem Umwege einer der abzulehnenden Theorien konstruiert werden.

So scheinen die angestellten Untersuchungen über die Verschiedenheit des ganzen Grundstücks einerseits und des einzelnen Miteigentümeranteils andererseits bereits den Schluß zuzulassen, daß der Gläubiger einer am ganzen Grundstück bestellten Hypothek sich nicht an den einzelnen Miteigentümeranteil halten kann[71]). Diese Lösung mag auf den ersten Blick folgerichtig erscheinen. Die weitere Untersuchung zeigt aber, daß dieser Schluß verfrüht und mit dem Wesen und der rechtlichen Natur der Hypothek nicht zu vereinbaren ist.

[71]) Diese Folgerung zieht Levy S. 107.

B.

II. Um das Wesen der Hypothek voll erfassen und zu einer richtigen und befriedigenden Lösung kommen zu können, ist auszugehen von den altdeutschen Begriffen Schuld und Haftung: Schuld im Sinne eines Leistensollens des Schuldners, Haftung im Sinne eines Einstehenmüssens einer Person oder Sache für jenes Leistensollen. Das römische Recht macht eine solche Unterscheidung nicht. Es hat die obligatio als das einheitliche, rein persönliche Rechtsband zwischen Gläubiger und Schuldner: jener kann fordern, der Schuldner muß leisten. Infolge dieser persönlichen Beziehungen ist ein Wechsel oder gar Unbestimmtheit des Gläubigers oder Schuldners ausgeschlossen. Ein einheitliches Rechtsband in diesem Sinne ist dem alten deutschen Recht unbekannt. Da es größeren Wert auf die Leistung als auf die persönlichen Beziehungen legt[1]), ist hier eine Abtretung, eine Schuldübernahme, ein Vertrag zu Gunsten eines Dritten möglich.

Die Begriffe Schuld und Haftung auf einen einfachen Vertrag anzuwenden, bietet keine Schwierigkeiten. Hat A dem B 1000 RM geliehen, so besteht jetzt für B eine Schuld in dem Sinne, daß er rechtlich verpflichtet ist, den Schuldvertrag zu erfüllen, also dem Darleiher das Empfangene zurückzuerstatten. Gleichzeitig haftet B für die Erfüllung seiner Schuld mit seinem ganzen Vermögen, das heißt: sein ganzes Vermögen steht dem Zugriff des Gläubigers offen, wenn er nicht freiwillig zahlt. Während also die Schuld ein rechtlicher Befehl ist, der dem Schuldner vorschreibt, was er leisten soll, beantwortet der Begriff der Haftung die Frage, welche Folgen an den Ungehorsam des Schuldners, an sein Nichtleistenwollen oder sein Nichtleistenkönnen, geknüpft sind[2]). Damit ist der Trennungsstrich zwischen die beiden Begriffe Schuld und Haftung gezogen: die Frage der Haftung gehört ausschließlich in das Vollstreckungsverfahren. Es gibt keinen Fall, in dem der Richter zu prüfen hätte, ob und in welchem Umfange der Schuldner in der Lage ist, seine Gläubiger zu befriedigen.

[1]) Diese Tendenz ist durch die Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse in Deutschland heute vorherrschend geworden.
[2]) Vgl. Dümchen S. 391.

Schwieriger liegen die Dinge schon, wenn eine Forderung durch Bürgschaft oder Pfand gesichert wird, wenn der Schuldner für seine Schuld eine Hypothek an seinem Grundstück bestellt, also neben die allgemeine Haftung des gesamten Schuldnervermögens noch eine besondere Haftung tritt. Welche Bedeutung hat die besondere Verhaftung eines dem Schuldner gehörigen Vermögensstückes, das doch ohnehin bereits für die bestehende Schuld haftet?

1. Diese besondere Verpfändung des Grundstücks dient vor allem dazu, einen Gläubiger gegenüber den anderen Gläubigern sicher zu stellen. Das gesamte Vermögen des Schuldners haftet allen Gläubigern in gleicher Weise. Ohne eine bestimmte Reihenfolge kann jeder Gläubiger seine Befriedigung daraus suchen, wenn der Schuldner ihm gegenüber seine Schuld nicht erfüllt. Jeder Gläubiger ist also der Gefahr ausgesetzt, daß das Vermögen des Schuldners durch den Zugriff anderer Gläubiger oder auf sonstige Weise bereits erschöpft ist, wenn er es zum Zwecke seiner Befriedigung in Anspruch nehmen will.

Gerade aber diese Gefahr des Zuspätkommens soll durch die Verpfändung des Grundstücks abgewendet werden. Durch die Eintragung der Gläubiger im Grundbuch erhalten diese einen bestimmten, nur durch Vereinbarung abänderbaren[3]) Rang, mit der Wirkung, daß kein nachstehender Gläubiger das Grundstück in Anspruch nehmen darf, solange ein Vorgehender Befriedigung noch nicht erlangt hat. Diese besondere Haftung des Grundstücks wird für den Gläubiger also stets wichtiger sein als die allgemeine Haftung des schuldnerischen Vermögens.

Die Hypothek ist also eine besonders geregelte Sachhaftung. In der Sicherung eines Ranges für den einzelnen Gläubiger erschöpft sich aber ihre Bedeutung nicht. Ihre größte Bedeutung liegt vielmehr darin, daß das Grundstück dem Gläubiger stets verhaftet bleibt, gleichgültig, ob es später aus dem Vermögen des Schuldners ausscheidet. Auch wenn das Grundstück bereits mehrmals den Eigentümer gewechselt hat, kann der Gläubiger noch immer seine Befriedigung daraus suchen.

Das mit der Hypothek belastete Grundstück h a f t e t für eine Schuld des Schuldners. Genau so wie eine bewegliche

[3]) Vgl. §§ 879, 880 BGB.

Sache haften würde, die dem Gläubiger zur Sicherung einer Forderung verpfändet worden ist. Auch hier ist der Gläubiger berechtigt, wenn der Schuldner seiner Verpflichtung nicht nachkommt, Befriedigung aus der Sache zu suchen (§ 1204 BGB.). Trotzdem ist das Wesen der beiden Pfandrechte verschieden. Das Faustpfand ist derart mit der zu sichernden Forderung verwachsen, daß es mit dieser steht und fällt. Geht die zu sichernde Forderung unter, so kann auch das Pfandrecht unter keinen Umständen bestehen bleiben.

Anders bei der Hypothek. Auch hier ist zwar zunächst das Bestehen einer Forderung erforderlich, die durch die Hypothek gesichert werden soll. Die Verbindung von Hypothek und der zu sichernden Forderung ist jedoch eine bedeutend losere. Die Hypothek kann selbständig eingeklagt werden, ohne daß auf die zugrunde liegende Forderung zurückgegriffen zu werden braucht. Die Forderung kann sogar bereits untergegangen sein, und gleichwohl kann auf Grund der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs[4]) die Hypothek fortbestehen; oder es kann an die Stelle der Forderung, für welche die Hypothek besteht, eine andere Forderung gesetzt werden (§ 1180 BGB.). Für eine und dieselbe Forderung können ferner neben einer Hypothek noch mehrere Grundschulden auf einem Grundstück eingetragen sein[5]). Einen weiteren Beweis für eine gewisse Unabhängigkeit der Hypothek von der zu sichernden Forderung gibt

---

[4]) §§ 891—899, 1138 BGB.

[5]) Vgl. RGZ 132, 137; Rspr. 1930 S. 707; in ständiger Rechtsprechung (zuletzt RGZ 131, 16 ff) hat das Reichsgericht aber den Standpunkt vertreten, daß die Sicherung einer Forderung durch mehrere selbständige Hypotheken unzulässig ist, weil die mehrfache Befriedigung des Gläubigers wegen derselben Forderung unmöglich und infolge der rechtlichen Verknüpfung zwischen dem dinglichen Recht und der Forderung eine Verwirrung des Grundbuchs unvermeidlich sei, wenn die selbständigen Sicherungsrechte verschiedene Wege gingen. Dagegen könnte eingewendet werden, daß eine mehrfache Befriedigung des Gläubigers hier nicht mehr und nicht weniger zu besorgen ist, als wenn eine Forderung durch eine Hypothek und mehrere Grundschulden gesichert ist. Die Möglichkeit einer entstehenden Unrichtigkeit des Grundbuchs würde ebenfalls nicht gegen die rechtliche Zulässigkeit einer Sicherung durch mehrere selbständige Hypotheken sprechen und kann auch nur insofern geltend gemacht werden, als ein allgemeines Verkehrsbedürfnis nach dieser Richtung nicht besteht.

§ 1198 BGB. Danach kann eine Hypothek in eine Grundschuld umgewandelt werden. Es ist alsdann an den Berechtigten, wie bei der Hypothek, eine bestimmte Geldsumme zu zahlen, ohne daß aber hier das Vorhandensein einer zu sichernden Forderung vorausgesetzt wäre[6]).

Gerade bei der Grundschuld kann es also den Anschein erwecken, als ob die Haftung eines Grundstücks bestehen würde, ohne daß eine der Haftung entsprechende Schuld vorhanden, oder: ohne daß jemand zur Zahlung verpflichtet wäre. Ebenso scheint lediglich das Moment der Haftung vorhanden zu sein, wenn die zu sichernde Forderung bereits erloschen ist, die Hypothek aber unter dem Einfluß des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs weiter fortbesteht. Ein Schuldner scheint auch hier vollständig zu fehlen. Nach § 1138 BGB. wird zwar, da die Hypothek von Haus aus eine Forderung sichern soll, eine solche als bestehend gedacht. Es wäre aber eigenartig, wenn eine tatsächliche Haftung für eine nur in der Vorstellung vorhandene Forderung bestehen sollte.

2. Diese rein persönliche Schuld ist es auch nicht allein, für die das Grundstück haftet. Vielmehr besteht neben dieser persönlichen Schuld oder selbständig stets eine dingliche Schuld[7]) oder Pfandschuld[8]), für die das Grundstück haftet. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks selbst ist in erster Reihe Schuldner. Zahlt er die dem Berechtigten zustehende Geldsumme nicht, so kann dieser aus dem für die Pfandschuld haftenden Grundstück Befriedigung suchen.

Dieser Gedanke einer Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers wird allerdings in Lehre und Rechtsprechung sehr bekämpft. Besonders lebhaft wendet sich Wolff[9]) gegen eine irgend geartete Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Zahlung. Dabei verwirft er in gleicher Weise die Lehre von der Realobligation, die früher von einer Verpflichtung der Sache, dann von einer beschränkten Verpflichtung des Eigentümers ausging[10]), als die hier ver-

---

[6]) Vgl. hierzu Dümchen S. 363, 364 f.
[7]) Vgl. Gierke, § 158 II, 2.
[8]) Vgl. Dernburg S. 689; Dümchen S. 363.
[9]) § 131.
[10]) Vgl. hierüber Dümchen S. 368; Nußbaum (S. 48) nennt sie den „folgerecht durchgeführten Versuch, die Hypothek zu mobili-

tretene Auffassung einer Schuld des jeweiligen Eigentümers und einer Haftung des Grundstücks für diese Schuld.

Die Gründe, die Wolff anführt, vermögen aber die Unrichtigkeit der hier vertretenen Ansicht nicht darzutun. Seine Beweisführung stützt sich hauptsächlich auf das Gesetz selbst, und zwar auf die §§ 1147 und 1142 BGB.[11]). Es sei verkehrt, aus den §§ 1113, 1191, 1199 BGB. zu folgern, wo etwas „zu zahlen" sei, müsse auch jemand sein, der zu zahlen habe; Zahlung „aus dem Grundstück" sei keine Zahlung durch den Eigentümer, sondern Zahlung in den Formen der Zwangsvollstreckung (§ 1147). Ein Zahlungspflichtiger fehle; was dem Berechtigten „zu zahlen" sei, werde ihm von den Vollstreckungsorganen geleistet. Der Eigentümer sei auch gar nicht imstande und folglich auch nicht verpflichtet, „aus der Sache" zu leisten: denn wenn er freiwillig leiste, leiste er nicht aus der Sache und daher nicht das, wozu er verpflichtet sei. Die Ansicht widerspreche ferner dem § 1142, wonach der Grundstückeigentümer wohl berechtigt, aber nicht verpflichtet sei, den Gläubiger zu befriedigen. Eine Pflicht zu dieser Leistung bestehe dem Gläubiger gegenüber auch nicht als sittliche oder Anstandspflicht.

Aehnliche Gründe hat auch das Reichsgericht früher gelegentlich angeführt, um den Gedanken irgend einer Verpflichtung des Grundstückseigentümers zurückzuweisen[12]). Auch hier ist zum Ausdruck gebracht worden, daß von einer Befriedigung aus dem Grundstück nicht geredet werden könne, wenn ohne Zwangsvollstreckung gezahlt werde. Eine Zahlung durch den Eigentümer sei lediglich Bezahlung einer Forderung mit der Wirkung, daß diese zu dem gezahlten Betrage getilgt werde.

Dem ist entgegenzuhalten, daß es allerdings bedenklich wäre, lediglich mit dem bloßen Wortlaut der §§ 1105, 1113, 1191, 1199 BGB. die hier vertretene Auffassung zu rechtfertigen. Allein es ist kein bloßer Zufall, daß das Gesetz an diesen Stellen die Befehlsform „es ist zu zahlen" anwendet.

---

sieren, sie von aller sachenrechtlichen Schwere zu befreien; den prägnanten Ausdruck einer Reformbewegung, die der Fortbildung des Hypothekenrechts mächtige Antriebe gegeben hat".

[11]) Vgl. Wolff a.a.O.

[12]) Vgl. RGZ 93, 236; 56, 322 ff; für das preußische Recht vgl. RGZ 47, 270.

Jeder Befehl setzt aber notwendigerweise einen Befehlsempfänger voraus. Allerdings braucht der Befehlsempfänger nicht eine Einzelperson sein, ein Rechtsbefehl kann sich ebenso an die Allgemeinheit richten. Aber es kann unmöglich angenommen werden, daß sich der Rechtsbefehl an den genannten Stellen an die Allgemeinheit richtet, daß also dieser befohlen wird, zu zahlen. Hier muß es vielmehr eine bestimmte Person sein, die zur Zahlung verpflichtet ist. Diese Person kann aber kein anderer als der Grundstückseigentümer sein[13]). Damit steht keineswegs in Widerspruch die Möglichkeit, daß auch ein Recht an einem herrenlosen Grundstück nach § 58 ZPO. geltend gemacht werden kann. Zwar können Rechte und Pflichten nur in Beziehung auf eine Person gedacht werden, es ist aber sehr wohl möglich, daß diese bereits fortgefallen oder noch zu erwarten ist[14]).

Aber nicht nur hier, auch sonst läßt das Gesetz erkennen, daß eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers besteht. Wenn das Gesetz die Ausdrücke „Gläubiger" (§§ 1115, 1116, 1117 u.s.w.) „Verzug" (§ 1146), „die Zahlung hat zu erfolgen' '(§ 1194), „das Kapital wird nach Kündigung fällig" (§ 1193) gebraucht, bei der Reallast sogar von einem „Anspruch auf die einzelne Leistung" (§ 1111 Abs. 2) spricht und in den §§ 1070, 1073, 1275 von einem „Recht, kraft dessen eine Leistung gefordert werden kann" redet, so ist das immerhin auffällig.

Daß das Gesetz aber selbst von dem Begriff einer Pfandschuld ausgeht, beweist die rechtliche Ausgestaltung des Grundpfandrechts überhaupt. Obwohl die Pfandschuld keine in das Sachenrecht eingefügte „Obligation" ist[15]), sind doch die Begriffe des Rechts der Schuldverhältnisse wie Verzinsung, Fälligkeit, Kündigung, Verzug, Einrede u.s.w. auf das Verhältnis zwischen Pfandgläubiger und Grundstückseigentümer unverändert übernommen worden[16]). Wollte man sich auf den Standpunkt einer reinen Sachhaftung ohne jede Verpflichtung des Eigentümers stellen, so müßte eine solche fingiert werden, um die Anwendung schuldrechtlicher

[13]) So auch Dümchen S. 372.
[14]) Vgl. die Beispiele bei Dümchen a.a.O.; ferner Gierke § 158 II, 2.
[15]) Vgl. Gierke a.a.O. N. 18.
[16]) Vgl. hierzu Dümchen S. 361.

Begriffe überhaupt zu rechtfertigen[17]). So verfährt jedenfalls Wolff, wenn er am Schluß seiner Ausführungen bekennt[18]):

> „Dennoch hat es einen guten inneren Grund, wenn unsere Zivil- und Prozeßgesetze nach einigen Richtungen das Recht zur Entnahme einer Geldsumme aus einer Sache einem Anspruch auf Zahlung einer Geldsumme gleich behandeln. Ja diese Gleichsetzung kann über den Gesetzeswortlaut hinaus mannigfach fortgeführt werden"[19]).

Wollte man das Gesetz derart eng auslegen, daß unter Zahlung „aus dem Grundstück" immer nur Zahlung durch Verwertung des Grundstücks zu verstehen sei[20]), so würde der Gläubiger immer dann, wenn der Eigentümer freiwillig zahlt, gar nicht das erhalten, worauf er ein Recht hat: nämlich das Grundstück zur Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung zu bringen; und trotzdem hätte er bekommen, was er wollte![21]).

Die Auffassung, daß durch die Zahlung der Grundstückseigentümer lediglich verhindere, daß der Gläubiger von seinem Recht, in das Grundstück zu vollstrecken, Gebrauch macht, widerspricht aber vor allem dem Volksempfinden und der natürlichen Anschauung des Verkehrs; ist doch insbesondere auch durch die Aufwertungsgesetzgebung und -rechtsprechung der Begriff der d i n g l i c h e n S c h u l d dem der persönlichen klar gegenübergestellt worden. Nach der Anschauung des Verkehrs macht der Eigentümer, wenn er Zahlung leistet, keineswegs von einem R e c h t Gebrauch, sondern er erfüllt eine Verbindlichkeit. Läßt sich jemand eine Hypothek an einem Grundstück bestellen, so will er später Zahlung haben, aber keine Zwangsversteigerung. In der Zwangsvollstreckung sieht der wirtschaftliche Verkehr

---

[17]) So auch Dümchen a.a.O.

[18]) § 131 IV.

[19]) Die bei Wolff, § 131, gegebenen Beispiele stehen der hier vertretenen Auffassung nicht entgegen, das Ergebnis bleibt dasselbe; vgl. auch Dümchen S. 382.

[20]) So RGZ 47, 270; 56, 323.

[21]) Auf diesen Widerspruch weist Dümchen besonders hin (S. 362).

niemals einen normalen, sondern stets einen regelwidrigen, „krankhaften“[22]) Zustand.

Zwangsvollstreckung ist stets nur ein Ersatz. Während das wesentliche Merkmal der Erfüllung ist, daß die Leistung „an den Gläubiger bewirkt wird“ (§ 362 BGB.), muß bei der Zwangsvollstreckung der Gläubiger selbst seine Befriedigung bewirken[23]): er muß den Schuldner verklagen, er muß selbst den Apparat der Zwangsvollstreckung in Bewegung setzen.

Auch das Gesetz sieht die durch Pfandverwertung oder Zwangsvollstreckung erfolgte Befriedigung des Gläubigers nicht als das Normale an. Wenn es in den §§ 1147, 1288 Abs. 2 BGB. heißt, daß die Forderung des Pfandgläubigers als berichtigt, oder wenn im § 815 Abs. 3 ZPO. die Wegnahme des Geldes oder in § 819 ZPO. die Empfangnahme des Erlöses durch den Gerichtsvollzieher als Zahlung g i l t, so ist damit deutlich zum Ausdruck gebracht, daß der wirtschaftliche Erfolg zwar letzten Endes der gleiche, seine Herbeiführung aber als erzwungen keine normale Schulderfüllung bedeutet[24]).

Ein solches Ersatzmittel, das neben dem Zweck, einen gewissen Druck auf den Schuldner auszuüben, nur die Aufgabe hat, den vom Gläubiger erstrebten Erfolg zwangsweise herbeizuführen, kann nicht als die von den Parteien regelmäßig gewollte Befriedigungsart bezeichnet werden. Es zum notwendigen Inhalt der Hypothek zu machen, hieße ebenfalls „lediglich aus theoretischen Rechtserwägungen heraus die natürliche, ungezwungene Anschauung der Dinge unberücksichtigt lassen“[25]). Sowohl aus rechtlichen wie aus rechtspolitischen Gründen muß daher der Gedanke einer reinen Sachhaftung ohne jede Verpflichtung des Grundstückseigentümers abgelehnt werden.

Zu einer Ablehnung der reinen Sachhaftung kommen auch letzten Endes ihre Vertreter selbst. Um eine Schuld des Grundstückseigentümers nicht anerkennen zu müssen, sprechen sie von einer „Zahlungslast“[26]), oder meinen, der

---

[22]) Vgl. Dümchen S. 359.

[23]) Vgl. Planck, § 362 Bem. 1a, wo Erfüllung und Zwangsvollstreckung gleichgesetzt werden.

[24]) So auch Dümchen S. 378.

[25]) RGZ 97, 241.

[26]) So Cosack S. 270.

Eigentümer sei gegenüber dem mit der Zwangsvollstreckung drohenden Gläubiger in einer ähnlichen Lage wie ein Schuldner[27]).

„Wenn das BGB. sagt, daß der Schuldbetrag „aus dem Grundstück zu zahlen" sei, so muß man doch wohl annehmen, daß der Eigentümer diese Zahlung bewirken solle. Es liegt also ein Verhältnis vor, das, ohne eine persönliche Schuld zu sein, sich doch sehr wohl in einzelnen Beziehungen nach Analogie einer solchen behandeln läßt"[28]).

Nußbaum und Wolff gehen sogar so weit, eine sehr formalistische Entscheidung des Reichsgerichts abzulehnen[29]), wonach das dingliche Recht des Hypothekengläubigers nicht zum Gegenstand einer Bürgschaft gemacht werden kann, da diese nach § 765 BGB. die schuldrechtliche Verbindlichkeit eines Dritten voraussetzt, für die einzustehen der Bürge sich verpflichte. Heute scheint das Reichsgericht von dieser Ueberbewertung des persönlichen Schuldverhältnisses abzukommen. So hatte es sich 1930 mit der Frage zu befassen, ob eine Vereinbarung zwischen Gläubiger und Schuldner, wonach der Gläubiger sich nur an das belastete Grundstück halten darf, mit dem Bestehen einer hypothekarisch sicherungsfähigen Forderung und mit dem Wesen der Hypothek zu vereinbaren sei. An einer klaren und eindeutigen Stellungnahme fehlt es hier allerdings. Das Reichsgericht stellte lediglich fest[30]): „Ob eine derartige Vereinbarung bei einer Hypothek rechtlich zulässig ist, kann freilich zweifelhaft erscheinen. Die Motive zum BGB. (III, 611) möchten sie ausschließen, um die klare Grenzziehung zwischen Hypothek und Grundschuld nicht zu verdunkeln und zu verwischen. Die Wissenschaft (vgl. Planck-Strecker, III S. 771 unter 5a) neigt aber zur entgegengesetzten Ansicht und hält eine Vereinbarung zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner, wonach der Gläubiger sich nur an das belastete Grundstück halten darf, mit dem Be-

---

[27]) So Nußbaum S. 45.

[28]) Nußbaum a.a.O.; ebenso Wolff § 131 IV.

[29]) RGZ 93, 236; den Ausführungen von Nußbaum und Wolff ist zuzustimmen, der Frage kommt allerdings praktische Bedeutung kaum zu.

[30]) Vgl. RGZ 128, 245 = JW 1930 S. 2403.

stehen einer hypothekarisch sicherungsfähigen Forderung und mit dem Wesen der Hypothek nicht für unvereinbar". Praktisch bedeutet doch aber eine solche Vereinbarung den Verzicht auf die persönliche Forderung. Eine Forderung, der nicht eine bloße exceptio excussionis realis, sondern eine zerstörliche Einrede dauernd entgegensteht, kann wirtschaftlich und rechtlich nicht mehr als Forderung bezeichnet werden. Gleichwohl muß sie von den Gegnern der hier vertretenen Ansicht als weiterbestehend aus den dargelegten Gründen gedacht werden.

Es ist also festzustellen: Zwischen der Pfandschuld und der Schuld nach § 241 BGB. besteht inhaltlich kein Wesensunterschied[31]); wegen ihrer sachenrechtlichen Natur ist aber die unmittelbare Anwendung der Vorschriften des Rechts der Schuldverhältnisse auf das Pfandschuldverhältnis ausgeschlossen[32]). Die dingliche Natur des Gläubigerrechts als ein das Grundstück belastendes Recht und die deutsch-rechtliche Auffassung, welche größeren Wert auf die Haftung als auf die Schuld legt, gestatten es, daß sich ein Wechsel in der Person des Pfandschuldners vollziehen kann, ohne daß hierzu eine Genehmigung des Gläubigers wie in den §§ 414 ff BGB. erforderlich wäre. Pfandschuldner ist der jeweilige Grundstückseigentümer; etwaige frühere Eigentümer werden mit der Veräußerung des belasteten Grundstücks von der Pfandschuld frei.

Diese Feststellungen ergeben folgendes: Kommt ein mit einer Hypothek belastetes Grundstück in die Hand mehrerer Personen, oder belasten die mehreren Personen ein ihnen gehöriges gemeinschaftliches Grundstück, so sind diese Pfandschuldner. Es ist alsdann eine Mehrheit von Pfandschuldnern vorhanden. Die mehreren Pfandschuldner können nun derart schulden, daß jeder nur zu einem gleichen Anteil verpflichtet ist (entsprechend § 420 BGB.), daß jeder die ganze Leistung bewirken muß (entsprechend § 421), oder daß nur alle zusammen zur Zahlung verpflichtet sind[33]). Die erste und letzte Möglichkeit scheidet hier aus. Zwar stellt das BGB. als Regel auf, daß, wenn mehrere eine teilbare

[31]) So auch Dümchen S. 372, 379.
[32]) Vgl. Gierke § 158 II, 2.
[33]) Vgl. Planck Vorbem. 1a—c zu § 420.

Leistung schulden, jeder Schuldner im Zweifel nur zu einem gleichen Anteil verpflichtet sein soll. Dieser Grundsatz erleidet jedoch zu Gunsten des Gesamtschuldverhältnisses so viele Ausnahmen, daß die Vorschrift ihren Charakter als Regel nahezu verloren hat. Ganz besonders aber ist im Falle einer Schuldnernachfolge[34]) und im Falle des § 427 BGB. die Entstehung von Teilschuldverhältnissen in der Regel ausgeschlossen. Es würde eine erhebliche Verschlechterung der Rechtsstellung des Gläubigers bedeuten, müßte er in solchen Fällen jeden einzelnen Schuldner wegen einer Teilsumme verklagen; denn oft wird, namentlich bei eingetretener Rechtsnachfolge, die Person eines Schuldners nicht feststehen, und der Gläubiger wäre alsdann gezwungen, schwierige und zeitraubende Ermittelungen anzustellen, gegen wen er seine Klage zu richten hat. Auch die Entstehung einer der Gemeinschaft von Rechten zur gesamten Hand entsprechenden Gesamthandschuld ist abzulehnen. Ihr Vorkommen wäre nur innerhalb der wenigen Gesamthandverhältnisse möglich; bei einer Gemeinschaft nach Bruchteilen ist eine Gesamthandschuld aber nicht denkbar[35]).

Das zwischen den Miteigentümern des belasteten Grundstücks bestehende Rechtsverhältnis stellt sich also als ein Gesamtschuldverhältnis dar. Die mehreren Miteigentümer sind Gesamtpfandschuldner. Darin kommt zum Ausdruck, daß jeder einzelne zwar die ganze Leistung schuldet, daß seine Haftung aber nur eine beschränkte ist. Begrenzt wird der Umfang seiner Haftung durch seinen Anteil an dem gemeinsamen Grundstück. Nur dieser haftet dem Hypothekengläubiger, in ihm kommt ziffernmäßig zum Ausdruck, wieviel dem einzelnen Miteigentümer vom Grundstück gehört.

3. Die Wirkung ist also dieselbe, als wenn an den Anteilen eine Gesamthypothek bestehen würde und die Rechtsvorschriften über die Gesamthypothek unmittelbar angewendet werden könnten. Für eine sinngemäße Anwendung fehlt also keineswegs, wie Levy annimmt[36]), jeder Vergleichspunkt. Ihre entsprechende Anwendung ist auch zu-

[34]) z. B. beim Erbgang (§ 2058 BGB).
[35]) Vgl. Planck Vorbem. 1c zu § 420.
[36]) S. 105.

lässig und sogar, besonders mit Rücksicht auf das Innenverhältnis der Gesamtschuldner, geboten.

Regelmäßig werden die Miteigentümer untereinander zum Ausgleich verpflichtet sein. Es wäre nun unbillig und unbefriedigend, wenn durch die Zahlung eines Miteigentümers die nunmehr entstehende Eigentümergrundschuld auch den anderen zu gleichen Teilen zustehen sollte[37]). Ebenso unbefriedigend wäre es, wollte man annehmen, daß der den Gläubiger befriedigende Miteigentümer den seinem Anteil entsprechenden Teil der Hypothek als Grundschuld erwirbt und außerdem entsprechend § 1164 BGB. zur Sicherung seiner Ausgleichsforderung auch den übrigen Teil der Hypothek. Durch Zahlung seitens der anderen Miteigentümer an den ersten würde alsdann dieser Teil der Hypothek in eine Grundschuld verwandelt werden und nach § 1163 dem Eigentümer, also allen Miteigentümern zusammen zufallen, was eine rechtlose Bereicherung des zuerst zahlenden Miteigentümers bedeuten würde. Auf eine weitere, rechtlich unmögliche Folgerung weist das Oberlandesgericht Breslau hin[38]): Wird nur die Zwangsversteigerung eines Anteils betrieben und kommt dabei die das Grundstück belastende Hypothek voll zur Hebung, so bliebe die Hypothek trotzdem weiter bestehen, da sie nur durch Vollstreckung in das ganze Grundstück erlöschen kann.

Diese und ähnliche Schwierigkeiten werden vermieden, wenn die Rechtsvorschriften über die Gesamthypothek zur sinngemäßen Anwendung gelangen. Befriedigt jetzt ein Miteigentümer den Hypothekengläubiger oder wird dieser aus seinem Anteil befriedigt, so geht mit dem Rückgriffsanspruch auch die Hypothek insoweit auf ihn über (entsprechend §§ 1173 Abs. 2, 1182 S. 1 BGB.). Hinsichtlich der Rückgriffsforderung, deren Umfang sich in der Regel nach §§ 426 BGB. bestimmt, bleiben die übrigen Miteigentümer weiterhin Pfandschuldner und als solche mit ihrem ganzen Anteil am Grundstück verhaftet. Besteht ein solcher Ausgleichsanspruch aber nicht, so bleibt die Hypothek bei Versteigerung eines Anteils nicht bestehen, sondern erlischt[39]). Be-

[37]) Vgl. JFG 1 No. 118.
[38]) OLG 25, 255.
[39]) Vgl. § 1181 Abs. 2 und OLG 25, 255.

sonders der in Anspruch genommene Miteigentümer ist also bei entsprechender Anwendung der Vorschriften über die Gesamthypothek so gestellt, wie es ihm in Anbetracht des mehr oder minder Zufälligen, daß sich der Gläubiger gerade an ihn gehalten hat, zugebilligt werden muß.

Vor allem aber ist es der beiden Teilungsarten zugrunde liegende Rechtsgedanke, der zu sinngemäßer Anwendung der Vorschriften über die Gesamthypothek zwingt. Bei beiden ist es der Gedanke der Gesamtschuld und Gesamthaftung, die verhindern sollen, daß der Hypothekengläubiger durch einseitig vorgenommene Teilung des Grundstücks irgendwie schlechter gestellt wird. Während bei körperlicher Teilung des belasteten Grundstücks die Gesamthaftung der neu entstandenen Teile unmittelbar die Folge einer Teilung des Haftungsgegenstandes ist, erscheint die Gesamthaftung der Miteigentümeranteile als mittelbare Folge der ideellen Teilung: unmittelbar wird sie hier durch die Entstehung des Gesamtpfandschuldverhältnisses bedingt. In beiden Fällen ist das Ergebnis die Haftung jedes einzelnen Teiles für die ganze Hypothekenforderung. Gerade darin aber besteht das Wesen der Gesamthypothek. Die Aehnlichkeit der beiden Rechtsvorgänge und ihr wirtschaftlich wie rechtlich gleicher Erfolg zwingen daher zu einer entsprechenden Anwendung der Vorschriften über die Gesamthypothek[40]).

Dem Ergebnis kann nicht entgegengehalten werden, daß es unwirtschaftlich sei, einzelne Anteile zur Zwangsversteigerung zu bringen. Diese werden erfahrungsgemäß weniger gekauft, besonders wenn es sich z. B. um Anteile an einem Hausgrundstück handelt, dessen Teilung in Natur bei späterer Aufhebung der Gemeinschaft in der Regel ausgeschlossen ist[41]). Aber auch bei der Versteigerung realer Grundstücksteile besteht die Gefahr, daß die einzelnen

---

[40]) So die überwiegende Meinung in Lehre und Rechtsprechung: vgl. RGZ 123, 74 (JW 1929, S. 748; Recht 1929 S. 131 No. 508, S. 191 No. 770); JFG 1 No. 118; KGJ 41 S. 243; OLG 25 S. 255; Staudinger § 1132 Bem. 4; Planck § 1132 Bem. 2c; Soergel § 1132 I; Warneyer § 1132 1; Kretzschmar § 1132 Bem. 1c; Reinhard-Müller S. 3 Vorbem. IV, 1a; Goldmann-Lilienthal § 72 Anm. 26; Marcusen S. 230; Heinsheimer S. 34; Meikel S. 350; Nußbaum § 23 I.

[41]) Vgl. auch Nußbaum a.a.O.

Teile weniger einbringen als das Grundstück im ganzen eingebracht hätte. Für etwaige nachstehende Hypothekengläubiger, die auf diese Weise ihr Recht zu verlieren befürchten, besteht zudem die Möglichkeit, dieser Gefahr durch Ausübung des ihnen zustehenden Ablösungsrechts (§ 268 BGB.) vorzubeugen.

C. Es hat sich somit gezeigt, daß eine scharfe Trennung: persönliches Schuldverhältnis — dingliches Schuldverhältnis — Haftung die hier behandelte Rechtserscheinung ungezwungen und natürlich erklärt. Ganz allgemein muß eine deutlichere Hervorhebung dieser Begriffe namentlich durch die Gerichte um so wünschenswerter erscheinen, als dadurch besonders das Hypothekenrecht eine dem natürlichen Empfinden des Volkes entsprechende Behandlung erfährt. Denn jedes Recht ist für das Volk geschaffen.

Literaturverzeichnis.

Arnheim: Grundbuchordnung, 2. Aufl. 1913.

Biermann: Kommentar zum Sachenrecht. 3. Aufl. 1914.

Cosack-Mitteis: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Bd. II. 1. Abt. 7. und 8 Aufl. 1924,

Crome: System des deutschen bürgerlichen Rechts. III. Bd. 1905.

Dernburg: Das Sachenrecht. 4. Aufl. 1908.

Dossmann: Das Recht des Miteigentümers. 1908.

Dümchen: Schuld und Haftung, insbesondere bei Grundpfandrechten. Iher. Jahrb. 54 S. 355 ff.

Eccius: Gruch. 44 S 527, insbes. 46 S. 728.

Endemann: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. II. Bd. 1. Abt. 8. und 9. Aufl. 1905.

Engländer: Die regelmäßige Rechtsgemeinschaft. Teil I. 1914.

Fischer-Schaefer: Die Gesetzgebung, betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen. 2. Aufl. 1910.

Gierke: Deutsches Privatrecht, II.

Goldmann-Lilienthal: Das Bürgerliche Gesetzbuch. II. Bd. 1912.

Grimm: Die juristische Natur des Miteigentums. Diss. Heidelberg 1909.

Gruenbaum: Die Hypothek an einem im Miteigentum nach Bruchteilen stehenden Grundstück. Diss. Breslau 1926.

Güthe-Triebel: Grundbuchordnung für das Deutsche Reich. 5. Aufl. I. und II. Bd 1929,

Heinsheimer: Das Zweiparteienprinzip in Prozeß und Vollstreckung (aus der Festschrift f. Ad. Wach.). Leipzig 1913.

Höchstädter: Ist die Hypothek auf einem im Miteigentum nach Bruchteilen stehenden Grundstück eine Gesamthypothek? BayrZ. 1914. S. 92 ff.

ten Hompel: Die juristische Natur des Miteigentums (§ 1008 BGB.), Diss. Leipzig 1906.
Jaeckel-Güthe: Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz. 6. Aufl. 1929.
Joerges: Zur Lehre vom Miteigentum und der gesamten Hand nach deutschem Reichsrecht. ZHR. 49 S. 140 ff., insbesondere 51 S. 48 ff.
Kattausch: Die Anteile der Miteigentümer und der Gesamthänder an den gemeinschaftlichen Sachen. Diss. Gießen 1911.
KRGR.: Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts von Busch usw. III. Bd. 6. Aufl. 1928,
Kohler: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. II. Bd. 2. Teil, 1919.
Kretzschmar: Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. 1906.
— Kommt der Hypothek an einem im Miteigentum stehenden Grundstück im Verhältnis zu den Anteilen der Miteigentümer die Eigenschaft einer Gesamthypothek zu? JW. 1915, S. 771 ff.
Lang: Die Gesamthypothek, ZivArch. 89 S. 251 ff.
Leo: Hypotheken und Bruchteilsversteigerung. Gruch. 54, S. 257 ff.
Levy: Hypothek und Bruchteilseigentum am Grundstück im Verhältnis zueinander. Gruch. 59, S. 87ff.; 301ff., 876ff.
Maenner: Das Sachenrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch und der Grundbuchordnung für das Deutsche Reich. 2. Aufl. 1906.
Marcusen: Die Correalhypothek im modernen Rechte. ZVerglR. 13 S. 220 ff.
Meikel: Die Hypothek an einem im Miteigentum stehenden Grundstück. Recht 1914 S. 346 ff.
Meyer: Der Bruchteil des Grundstücks als Gegenstand der Gesamthypothek. BayrZ. 51, S. 281 ff.
Mot. = Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich. Bd. III. 1888.
Nußbaum: Lehrbuch des deutschen Hypothekenwesens. 2. Aufl. 1921.
Oberneck: Das Reichsgrundbuchrecht. Bd. II. 4. Aufl. 1909.

Oertman: Recht der Schuldverhältnisse. 5. Aufl. 2. Abt. 1929.
Planck: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch.
II. Bd. 1. Hälfte, 4. Aufl. 1914.
II. Bd. 2. Hälfte, 4. Aufl. 1928.
III. Bd. 4. Aufl. 1920.
Predari: Die Grundbuchordnung. 2. Aufl. 1913.
Reinhard-Müller: Das Zwangsversteigerungsgesetz. 2. Aufl. 1929.
Saenger: Gemeinschaft und Rechtsteilung, 1913.
Schüler: Das Miteigentum an Grundstücken, Diss. Leipzig 1909.
Schultz: Gemeinschaft und Miteigentum, 1924.
Schulz: Das Gesamtpfand an Grundstücken. Diss. Breslau 1914.
Soergel: Das Bürgerliche Gesetzbuch. Bd. II. 4. Aufl. 1929.
Staudinger: Bürgerliches Gesetzbuch. Bd. II., 4. Aufl. 1929.
Stein-Jonas: Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich. Bd. II, 14. Aufl. 1929.
Stillschweig: Ist die Hypothek, die auf einem im Miteigentum nach Bruchteilen stehenden Grundstück lastet, eine Gesamthypothek? JW. 1914, S. 7 ff.
Wächter: Ueber Teilung und Teilbarkeit der Sachen und Rechte. ZivArch. 27, S. 155 ff.
Warneyer: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich. II. Bd. 1927.
Windscheid-Kipp: Lehrbuch des Pandektenrechts. I. Bd. 9. Aufl. 1906.
Wolff: Das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung. 3. Aufl. 1909.
— Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. III. Bd.: Sachenrecht, 8. Bearbeitung. 1929.

Die Abkürzungen sind die des Deutschen Juristentages.

Lebenslauf.

Ich bin der Sohn des Landgerichtsdirektors Benno Sattig in Frankfurt a. O. und seiner Ehefrau Dora, geb. Gersdorf, und am 8. 12. 1906 zu Hindenburg geboren. Ich besuchte die Gymnasien in Görlitz und Beuthen OS., woselbst ich Ostern 1925 die Reifeprüfung ablegte. Darauf studierte ich die Rechtswissenschaften an den Universitäten zu Breslau (2 Semester), München, Berlin, Jena (je ein Semester) und die letzten drei Semester wieder in Breslau, wo ich mich der ersten juristischen Staatsprüfung unterzog und im Mai 1930 zum Referendar ernannt wurde. Nach meiner Ausbildung am Amtsgericht in Carlsruhe OS. verließ ich den Oberlandesgerichtsbezirk Breslau und zog nach Frankfurt a. O., wohin mein Vater inzwischen versetzt worden war. Zur Zeit befinde ich mich im Vorbereitungsdienst bei dem Kammergericht in Berlin.

Ernst Sattig.